

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

有關收購好易發有限公司權益及 成立合營企業之關連交易

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月十四日，買方(本公司一家間接全資附屬公司)與賣方(為瑞安建業之一家間接全資附屬公司)就買賣目標公司58%已發行有投票權之股本及轉讓出售股東貸款訂立買賣協議，合共代價約為人民幣147.85百萬元(相當於約172.98百萬港元)(可予調整)。

於交割後，目標公司將成為上市規則項下本公司之非全資附屬公司，其中買方及賣方將分別持有目標公司已發行有投票權股本之58%及42%。

目標公司直接擁有項目公司60%之股權，而項目公司直接全資擁有該土地之土地使用權及佔用、使用、處置該土地上興建之該等物業及從中獲益之權利。

上市規則之涵義

(i) 羅先生(為本公司主席)及其聯繫人；及(ii) 羅女士(為執行董事)及其聯繫人有權於本公司之股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，羅先生及羅女士各自為本公司之關連人士。(i) 羅先生(亦為瑞安建業之主席)及其聯繫人；及(ii) 羅女士(亦為瑞安建業非執行董事)及其聯繫人有權於瑞安建業之股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，賣方(瑞安建業之附屬公司)為羅先生及羅女士各自之聯繫人及本公司之關連人士。因此，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算有關代價及本集團於股東協議項下的最大承諾金額各自之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

收購事項須待條件達成後方告作實且可在若干情況下終止。因此，無法保證收購事項將會完成。股東、一般投資者及本公司證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月十四日，買方(本公司一家間接全資附屬公司)與賣方(為瑞安建業之一家間接全資附屬公司)就買賣目標公司58%已發行有投票權之股本及轉讓出售股東貸款訂立買賣協議，合共代價約為人民幣147.85百萬元(相當於約172.98百萬港元)(可予調整)。

於交割後，目標公司將成為上市規則項下本公司之非全資附屬公司，其中買方及賣方將分別持有目標公司已發行有投票權股本之58%及42%。

收購事項之理由及裨益以及合營企業之資料

收購事項將為本集團於南京提供新的土地儲備，而南京作為江蘇省省會，亦是中國最繁榮的二線城市之一。本集團已於南京開展兩項資產管理項目，且南京市場的進一步擴張符合本公司的增長策略。

該土地位於栖霞區核心區域，當地政府正考慮將栖霞區栖霞山的相關區域重建及改造為集「文化、旅遊及生活」為一體的高端社區。憑藉本公司在城市更新方面的經驗以及大規模總體規劃社區開發的專業知識，董事會相信，通過收購該土地，有利於本公司參與栖霞區的未來重建。

董事(包括獨立非執行董事，但除(i)羅先生(其於賣方及目標公司間接擁有權益而於該等交易中擁有重大權益)；(ii)羅女士(其被視為於賣方及目標公司擁有權益而於該等交易中擁有重大權益)；及(iii)黃月良先生(其亦為瑞安建業的執行董事、行政總裁兼財務總裁)外，且其三人已就批准該等交易的相關董事會決議案放棄投票)認為買賣協議及股東協議及其項下擬進行的該等交易的條款及條件乃按一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年五月十四日

訂約方

- (1) 買方： 德和企業有限公司，本公司之一家間接全資附屬公司
- (2) 賣方： 瑞安(建築材料)有限公司，瑞安建業之一家間接全資附屬公司

標的事項

根據並受買賣協議中所載條款及條件的規限，買方同意向賣方購買、收購、承擔及取得，及賣方同意向買方出售、轉讓及轉移(i)無任何產權負擔之出售股份(包括目標公司已發行有投票權股本之58%)連同其中所有隨附之權利；及(ii)出售股東貸款。

於二零一九年三月三十一日，未償還股東貸款之總額約為201.08百萬港元。

買方及賣方均無義務完成任何出售股份之買賣，除非(a)所有出售股份之買賣及(b)出售股東貸款之利益轉讓根據買賣協議同時完成。

代價

就出售股份之轉讓及出售股東貸款利益之轉讓，根據買賣協議中之條款及條件，買方應(i)向賣方支付約人民幣127.47百萬元(相當於約149.14百萬港元)，作為初步購買價(可予調整)；及(ii)促使買方境內聯屬公司於交割後向項目公司提供約人民幣20.38百萬元(相當於約23.84百萬港元)(「買方境內款項」)作為免息股東貸款，以使項目公司能夠部分償還賣方境內應收款。初步購買價應根據交割後購買價調整(「最終購買價」)，連同買方境內款項，統稱「代價」進行調整，更多詳情載於以下「交割後購買價調整」一段。

代價乃由買方及賣方主要經參考本公司及瑞安建業共同委任之獨立估值師編製之估值報告(其中於二零一九年三月二十五日目標集團之該土地及該等物業估值為約人民幣444百萬元(相當於約519.48百萬港元))及項目公司股東貸款及應付相關股東款項之面值後按一般商業條款進行公平磋商而釐定。

付款

受買賣協議條款之規限，代價應按以下方式支付。

訂金

買方自買賣協議日期起五(5)個營業日內應向賣方支付一筆相當於初步購買價10%之款項(「訂金」)。

境外餘額款項及買方境內款項

於交割日後，須待條件達成或(如適用)獲豁免後，買方須(i)向賣方支付一筆金額等於初步購買價減保固金及訂金之款項(「境外餘額款項」)；以及(ii)促使買方境內聯屬公司向項目公司提供買方境內款項作為免息股東貸款。

交割後購買價調整

初步購買價應作如下調整(「交割後購買價調整」)並須在達成協議或確定經審核資產負債交割報表後之第五(5)個營業日付款：

- (i) 倘最終購買價高於初步購買價，買方須向賣方支付保固金及一筆金額相等於最終購買價與初步購買價之間差額之款項；
- (ii) 倘最終購買價高於境外餘額款項加上訂金金額，但低於初步購買價，則買方須向賣方支付等於最終購買價與境外餘額款項加訂金金額之差額之部分保固金，而保固金之剩餘部分應由買方沒收；或
- (iii) 倘最終購買價低於境外餘額款項加訂金之金額，賣方應向買方支付最終購買價與境外餘額款項加訂金金額之差額，保固金應由買方沒收。

預期根據上市規則第14.07條就計算有關代價(經計及交割後購買價調整之預期金額)之適用百分比率仍將少於5%。

匯率

就付款而言，人民幣兌換港元或港元兌換人民幣之匯率應為中國人民銀行於有關付款前五(5)個營業日之每個營業日營業結束時公佈之人民幣兌換港元(或反之亦然，視情況而定)的平均中間匯率為基準。

交割條件

交割須待下列條件(其中包括)達成或獲買方豁免(如適用)後，方可作實：

(i) 於截止日期或之前(「**交割條件**」)：

(a) 瑞安建業已根據上市規則的規定就買賣協議、股東協議及其項下擬進行的該等交易取得獨立股東批准；及

(ii) 於交割時(「**額外交割條件**」)：

(a) 除根據買賣協議的條款所披露者外，概無政府實體根據適用法律發出任何通知或命令，收購該土地或該等物業的任何主要部分(包括分別合共佔該土地地盤面積或該等物業總樓面面積10%或以上)；

(b) 概無該土地或該等物業的主要額外部分(於買賣協議日期及交割日之間)(包括分別合共佔該土地地盤面積或該等物業總樓面面積的10%或以上)遭到損壞、毀壞或無法進入；及

(c) 在交割日前概無發生對目標集團造成重大不利影響的事件。

倘若交割條件於最後截止日期或之前未能達成或獲豁免，則買方可通知賣方(i)將最後截止日期延後一次，時限不超過六十(60)天；或(ii)終止買賣協議。倘若任何額外交割條件於交割日或之前未能達成或獲豁免，則賣方或買方(視情況而定)可通知另一方終止買賣協議。

交割

在達成或獲豁免條件(視情況而定)之前提下，交割應在交割日進行。交割後，目標集團之每名成員將成為本公司之間接非全資附屬公司。

倘買方未能根據買賣協議完成收購事項，賣方將沒收訂金。倘賣方未能根據買賣協議完成收購事項，賣方須將訂金退還買方，並同時向買方賠償金額相當於訂金金額之違約金。

目標集團及該土地之資料

於本公佈日期，目標公司乃瑞安建業之間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。項目公司分別由目標公司及合營夥伴直接擁有60%及40%之股權，主要在中國南京從事生產及銷售水泥。項目公司直接及全資擁有該土地(其包括位於中國南京市栖霞區栖霞鎮栖霞山東側六個相鄰之土地地塊，總面積為319,871.9平方米)之土地使用權及擁有佔用、使用、處置該土地上興建之該等物業及從中獲益之權利。

目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之若干財務資料載列如下：

目標公司

	(未經審核)	(經審核)
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
淨虧損(扣除稅項及非經常項目前後)	(15)	(11)

於二零一八年十二月三十一日，目標公司之未經審核淨負債(包括股東貸款約213百萬港元)約為96.7百萬港元。

項目公司

	(未經審核)		(經審核)	
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣	相當於約	人民幣	相當於約
	百萬元	百萬港元	百萬元	百萬港元
淨虧損(扣除稅項及 非經常項目前後)	(16.8)	(19.7)	(21.5)	(25.2)

於二零一八年十二月三十一日，項目公司的未經審核淨負債(包括股東貸款及墊款總額約為人民幣251.4百萬元(相當於約294.1百萬港元))約為人民幣191.2百萬元(相當於約223.7百萬港元)。

就本公司作出合理查詢後所知，賣方就(i)目標公司已發行有投票權股本之58%；及(ii)出售股東貸款之原始收購／投資總成本約為人民幣99.8百萬元(相當於約116.8百萬港元)。

合營企業之資料

於交割後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，其中買方及賣方分別持有目標公司已發行有投票權股本之58%及42%。

賣方、買方及目標公司將於交割時就目標公司訂立股東協議。

股東協議

業務

目標公司之業務將繼續為擁有及持有項目公司60%之股權。

董事會組成

目標公司董事會由五(5)名董事組成，其中兩(2)名由賣方提名，三(3)名由買方提名，惟賣方及買方須分別持有目標公司已發行有投票權股本的42%及58%。目標公司的董事會主席為買方所提名的一(1)名董事。此外，買方有權提名項目公司的兩(2)名董事及一(1)名監事。

融資

除非目標公司股東另行書面同意，目標公司的營運資金及其他融資需求將按以下順序撥付：(i) 第一，由目標集團業務產生的現金流量；(ii) 第二，由銀行及金融機構按公平商業條款提供的借款及(如必要)以目標集團資產作擔保；及(iii) 第三，由目標公司股東(及其各自之聯屬公司)按比例提供的貸款，而買方根據股東協議的最大承諾金額不超過人民幣41.4百萬元(相當於約48.44百萬元)。

股權轉讓的保留事項及限制

有關目標集團的若干事宜須經目標公司已發行有投票權股本的全體股東一致批准。

除非其他股東書面同意，目標公司已發行有投票權股本的股東均不得出售、轉讓或以其他方式處置其在目標公司的任何股份或其提供予目標公司的股東貸款(除出售、轉讓或處置予該股東的聯屬公司外)。

就政府收購的安排

儘管賣方及買方繼續持有其於項目公司的各自實際股權，然而倘若該土地及/或該等物業遭中國政府實體收購，則目標公司從項目公司收取的補償將按買方及賣方各自於目標公司的股份權益按比例進行分攤，而倘若應付目標公司的補償超過人民幣255百萬元(相當於約298.35百萬元)，則額外金額(直至不高於人民幣275.4百萬元(相當於約322.22百萬元))須由目標公司支付予賣方。

本集團之資料

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要物業發展商之一。本集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

買方為一家投資控股公司，其為一家在香港註冊成立之有限責任公司並為本公司之間接全資附屬公司。

賣方資料

賣方為瑞安建業之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。瑞安建業主要於中國從事房地產開發及投資、資產管理業務，以及於中國香港、澳門特別行政區從事建築業務。

上市規則之涵義

(i) 羅先生(為本公司主席)及其聯繫人；及(ii) 羅女士(為執行董事)及其聯繫人有權於本公司之股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，羅先生及羅女士各自為本公司之關連人士。(i) 羅先生(亦為瑞安建業之主席)及其聯繫人；及(ii) 羅女士(亦為瑞安建業非執行董事)及其聯繫人有權於瑞安建業之股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，賣方(瑞安建業之附屬公司)為羅先生及羅女士各自之聯繫人及本公司之關連人士。因此，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算有關代價及本集團於股東協議項下的最大承諾金額各自之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

收購事項須待條件達成後方告作實且可在若干情況下終止。因此，無法保證收購事項將會完成。股東、一般投資者及本公司證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「額外交割條件」	指	具有本公佈「買賣協議－交割條件」一段下賦予該詞之涵義；
「收購事項」	指	根據買賣協議條款收購之出售股份及轉讓出售股東貸款；
「聯屬公司」	指	就任何公司、企業或實體而言，直接或間接控制該公司、企業或實體或受該公司、企業或實體控制或在該公司、企業或實體共同控制下之任何其他公司、企業或實體；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「經審核資產指及 負債交割報表」	指	目標集團於交割日之經審核資產負債表；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	於香港及中國之銀行通常辦公之日(星期六或星期日除外)
「主席」	指	董事會主席；
「交割」	指	買賣協議項下交易之交割；
「交割條件」	指	具有本公佈「買賣協議－交割條件」一段下賦予該詞之涵義；
「交割日」	指	交割之日，即達成條件或(如適用)獲豁免條件後五(5)個營業日(或買賣協議雙方協定之其他日期)內；

「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「條件」	指	交割條件、額外交割條件或任何有關條件之統稱；
「代價」	指	具有本公佈「買賣協議－代價」一段下賦予該詞之涵義；
「控制」	指	擁有直接或間接權力可直接或間接地指示相關公司之管理或政策，或控制相關公司之董事會成員，包括持有該公司50%以上之投票權；
「訂金」	指	具有本公佈「買賣協議－付款」一段下賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「最終購買價」	指	具有本公佈「買賣協議－代價」一段下賦予該詞之涵義；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初步購買價」	指	根據買賣協議，買方應向賣方支付之與收購事項有關之初步購買價，總額為人民幣127.47百萬元(相當於約149.14百萬元)；

「合營夥伴」	指	江南水泥廠有限公司，一家根據中國法律組建的公司，持有項目公司40%之股權；
「該土地」	指	項目公司持有之位於中國南京市栖霞區栖霞鎮栖霞山東側持有之土地，包括總面積為319,871.9平方米之六宗相鄰地塊；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「截止日期」	指	買賣協議日期後三(3)個月或買方及賣方書面協定之其他日期；
「重大不利影響」	指	導致目標集團遭受損失總額當等於或多於人民幣14.785百萬元(相當於約17.3百萬港元)的任何變動或事件的有關影響，惟(a)股市、利率、匯率或其他一般經濟狀況或影響目標集團一般經營所在行業的狀況發生變動；(b)法律、法規或會計慣例的變動；及／或(c)買賣協議及股東協議擬進行的交易或該等交易導致的控制權變動而導致的任何影響除外；
「羅先生」	指	羅康瑞先生，執行董事及本公司主席；
「羅女士」	指	羅寶瑜女士，執行董事；
「境外餘額款項」	指	具有本公佈「買賣協議－付款」一段下賦予該詞之涵義；
「交割後購買價調整」	指	具有本公佈「買賣協議－付款」一段下賦予該詞之涵義；

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區；
「項目公司」	指	南京江南水泥有限公司，一家根據中國法律註冊成立之中外合營有限責任公司，於本公佈之日，其60%及40%股權分別由目標公司及合營夥伴擁有；
「該等物業」	指	該土地上的若干物業，包括工廠樓宇、倉庫、辦公樓宇、培訓場所及其他建築物及構築物(項目公司有權佔用、使用、出售及受益)；
「買方」	指	德和企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司及本公司之間接全資附屬公司；
「買方境內聯屬公司」	指	買方於中國擁有之一家或多間聯屬公司；
「買方境內款項」	指	具有本公佈「買賣協議—代價」一段下賦予該詞之涵義；
「保固金」	指	相當於初步購買價10%之金額，將由買方持有作為保固金；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	買方及賣方於二零一九年五月十四日訂立之有關(其中包括)收購事項之買賣協議；
「出售股份」	指	目標公司已發行有投票權股本之58%；
「出售股東貸款」	指	於二零一九年三月三十一日，佔股東貸款未償金額58%，金額約117.05百萬港元；

「股東」	指	本公司普通股持有人；
「股東貸款」	指	於二零一九年三月三十一日，目標公司欠賣方之若干免息股東貸款，未償總額約201.08百萬港元；
「股東協議」	指	買方、賣方及目標公司將於交割時就目標公司訂立之股東協議；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	好易發有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司及於本公佈之日為瑞安建業之間接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司統稱；
「該等交易」	指	收購事項及股東協議項下就目標公司成立合營企業之事項；
「賣方」	指	瑞安(建築材料)有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司及瑞安建業之間接全資附屬公司；
「賣方境內應收款」	指	於二零一九年三月三十一日，項目公司欠賣方於中國各聯屬公司之若干免息債務，未償總額約人民幣38.86百萬元(相當於約45.47百萬港元)；及
「%」	指	百分比。

除非另有規定，就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.17港元之匯率換算為港元，並不代表任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一九年五月十四日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁)及羅寶瑜女士；本公司非執行董事為黃月良先生；以及本公司獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

* 僅供識別